
Impostos e Custos de Compra de Imóvel em Portugal

Compradores que querem compreender o custo total de aquisição

TL;DR

- Os custos de aquisição acrescentam **6–10% ao preço** (revenda, sem crédito); **8–12%** com crédito habitação português.
- O número que toda a gente olha é o IMT. Tudo o resto (Imposto do Selo, Casa Pronta, advogado, encargos bancários) é previsível assim que conhece o preço, o estatuto de residência e a idade.
- A "taxa fixa de 7,5% de IMT para não-residentes" foi aprovada (Lei 9-A/2026) mas **ainda não está operacional** — o decreto-lei de execução não foi publicado. Até lá, a tabela progressiva normal aplica-se a todos.

Indicador-chave 2026: Em 2026 o primeiro escalão de isenção de IMT para HPP subiu para **€106.346** e o IMT Jovem passa a isentar totalmente compradores até aos 35 anos em primeira aquisição até **€330.539** e parcialmente até **€660.982**. Numa primeira habitação de €450.000, um comprador de 34 anos paga **€5.557 de IMT** em vez de €22.237 — uma poupança de quase €17.000.

Introdução: A Maioria dos Compradores Orçamenta o IMT e Esquece o Resto

O erro mais frequente não é subestimar o IMT — esse é fácil de consultar. O erro é tratar o IMT como toda a história. Um comprador estrangeiro com crédito habitação português paga Imposto do Selo duas vezes (sobre o preço e sobre o empréstimo), advogado, comissão de abertura, avaliação bancária, dois registos e a escritura de Casa Pronta. Numa moradia de €750.000 com crédito, esse conjunto pode somar €25.000 *para além* do IMT. Ninguém lhe diz isto na página do anúncio.

O segundo erro — específico de 2026 — é agir com base na cobertura mediática do *Pacote Fiscal da Habitação* como se as manchetes já fossem lei. Não são. A Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março de 2026, é uma *autorização legislativa*. O decreto-lei complementar que contém as regras operacionais foi promulgado a 12 de maio de 2026 e tem de ser publicado até 2 de setembro de 2026. Até ser publicado em *Diário da República*, a tão discutida taxa fixa de 7,5% de IMT para não-residentes não existe na prática. A escala progressiva normal continua a aplicar-se a residentes e não-residentes.

Este guia é a referência 2nd Haus para **custos de aquisição**: os impostos e encargos pontuais que paga para receber as chaves. Os custos recorrentes de propriedade — IMI, AIMI com detalhe, condomínio, serviços — estão no guia irmão [O Verdadeiro Custo de Ter um Imóvel no Algarve](#). Abaixo encontra as tabelas de IMT 2026 com os valores exatos da *parcela a abater*, o regime IMT Jovem com cálculos; o Imposto do Selo sobre preço e empréstimo; os encargos do crédito habitação discriminados; as regras de mais-valias como realmente estão pós-2023; o estado do pacote fiscal da habitação 2026; e quatro exemplos de custo total de €250k a €1,2M.

Se não ler mais nada, leia os [exemplos práticos](#). É assim que fazemos as contas com todos os compradores com quem trabalhamos.

Parte 1: Impostos Pagos Antes da Escritura

Três impostos são liquidados **antes** de assinar a escritura pública: IMT, Imposto do Selo sobre o preço e (na construção nova adquirida a promotor) IVA, que está quase sempre embutido no preço anunciado.

1.1 IMT — Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis

O IMT é um imposto único de transmissão pago pelo comprador. A taxa é progressiva e depende de:

- O preço ou o **VPT** (Valor Patrimonial Tributário — valor fiscal oficial detido pela Finanças), o que for maior
- Se o imóvel é **habitação própria e permanente (HPP)** ou habitação secundária
- Se reúne condições para o **IMT Jovem** (idade ≤ 35 , primeira habitação)
- Se o prédio é urbano ou rústico
- Se está no **continente** ou na **Madeira / Açores** (as regiões autónomas usam escalões diferentes)

Os escalões do continente foram atualizados **+2,0%** para 2026 (Ofício Circulado AT n.º 40129/2026, de 6 de janeiro de 2026).

IMT 2026 — Continente — Habitação Própria Permanente (HPP)

Base tributável (€)	Taxa marginal	Parcela a abater (€)
Até 106.346	0% (isento)	—
106.346 – 145.470	2%	2.126,92
145.470 – 198.347	5%	6.491,02
198.347 – 330.539	7%	10.457,96
330.539 – 660.982	8%	13.763,35
660.982 – 1.150.853	6% (taxa única)	—
Acima de 1.150.853	7,5% (taxa única)	—

Fórmula: $IMT = (\text{base tributável} \times \text{taxa marginal}) - \text{parcela a abater}$

Nos dois escalões superiores, a taxa torna-se uma **taxa única aplicada à totalidade do preço** (não progressiva). Por isso €1.150.854 custa cerca de €17.000 mais de IMT do que €1.150.852. Discutimos o efeito de escalão na [Parte 10](#).

IMT 2026 — Continente — Habitação Secundária / Não-HPP

Base tributável (€)	Taxa marginal	Parcela a abater (€)
Até 106.346	1%	—
106.346 – 145.470	2%	1.063,46
145.470 – 198.347	5%	5.427,56
198.347 – 330.539	7%	9.394,50
330.539 – 633.931	8%	12.699,89
633.931 – 1.150.853	6% (taxa única)	—
Acima de 1.150.853	7,5% (taxa única)	—

A diferença essencial: **não há primeiro escalão isento** para não-HPP — é tributado a 1% desde o primeiro euro.

IMT 2026 — IMT Jovem (Compradores ≤35, Primeira Habitação)

Base tributável (€)	Tratamento
Até 330.539	Isenção total de IMT e Imposto do Selo na escritura
330.539 – 660.982	Isenção parcial: apenas a parcela acima de €330.539 é tributada à marginal de 8% (5.º escalão HPP)
Acima de 660.982	Sem isenção — aplica-se a tabela HPP completa sobre todo o preço

Elegibilidade (todos os requisitos cumulativos):

- Todos os compradores com ≤35 anos à data da escritura
- Primeira aquisição de HPP para cada comprador
- Nenhum tenha sido proprietário de outra habitação ou terreno para construção nos 3 anos anteriores
- Não constarem como dependentes para efeitos de IRS no ano da aquisição
- O imóvel tem de ser registado como HPP

A isenção estende-se também aos **emolumentos de registo** da primeira aquisição e do correspondente crédito hipotecário, até ao tecto de €330.539.

Alguns guias online indicam um tecto de isenção parcial de €405.073 ou €810.028. **Está errado.** O tecto legal da isenção parcial para 2026 é €660.982, confirmado pelo Portal das Finanças e pelo Ofício Circulado da AT do ano.

IMT — Outras Categorias de Imóveis

Tipo de prédio	Taxa
Prédio rústico	5% (taxa única)
Prédio urbano sem destino habitacional (escritórios, lojas, lotes para construção)	6,5% (taxa única)
Imóvel adquirido por entidade em jurisdição "lista negra" (Portaria 150/2004 alterada)	10% (taxa única, sem isenções)

Exemplos Práticos de IMT — Continente, 2026, HPP

Preço	Escalão	Cálculo	IMT
€200.000	7%	$200.000 \times 7\% - 10.457,96$	€3.542,04
€350.000	8%	$350.000 \times 8\% - 13.763,35$	€14.236,65
€500.000	8%	$500.000 \times 8\% - 13.763,35$	€26.236,65
€750.000	6% única	$750.000 \times 6\%$	€45.000,00
€1.000.000	6% única	$1.000.000 \times 6\%$	€60.000,00
€1.500.000	7,5% única	$1.500.000 \times 7,5\%$	€112.500,00

Exemplos Práticos de IMT — Continente, 2026, Habitação Secundária

Preço	Escalão	Cálculo	IMT
€200.000	7%	$200.000 \times 7\% - 9.394,50$	€4.605,50
€350.000	8%	$350.000 \times 8\% - 12.699,89$	€15.300,11
€500.000	8%	$500.000 \times 8\% - 12.699,89$	€27.300,11
€750.000	6% única	$750.000 \times 6\%$	€45.000,00
€1.000.000	6% única	$1.000.000 \times 6\%$	€60.000,00
€1.500.000	7,5% única	$1.500.000 \times 7,5\%$	€112.500,00

Faça sempre o cálculo sobre o maior entre o preço e o VPT. Se o VPT registado nas Finanças for superior ao acordado, é essa a base do IMT — não o que pagou. Peça ao vendedor a *caderneta predial* antes de assinar o CPCV, não antes da escritura.

1.2 A Taxa Fixa de 7,5% para Não-Residentes da Lei 9-A/2026 — Estado

A Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março de 2026 (o braço parlamentar do *Pacote Fiscal da Habitação 2026*), autoriza uma **taxa fixa de 7,5% de IMT em aquisições de habitação por não-residentes**, independentemente do preço, com cinco exceções:

1. Comprador já é residente fiscal em Portugal à data da aquisição
2. Comprador torna-se residente fiscal em Portugal nos **2 anos** seguintes à aquisição (com direito a reembolso de IMT)
3. Comprador é emigrante português a adquirir habitação em Portugal
4. Imóvel é arrendado em renda moderada (\leq €2.300/mês) nos 6 meses seguintes à aquisição, durante pelo menos 36 meses nos primeiros 5 anos
5. Comprador está ao serviço oficial do Estado português no estrangeiro

Importante: à data de 15 de maio de 2026 o **decreto-lei de execução ainda não foi publicado em *Diário da República***. Promulgado a 12 de maio de 2026, com prazo de publicação em DR até 2 de setembro de 2026. Até lá, a taxa fixa de 7,5% **não está operacional** — as tabelas progressivas normais aplicam-se a todos.

Quando o DL for publicado, três cenários:

- **Escritura antes da publicação em DR:** tabela HPP ou não-HPP progressiva.
- **Escritura depois, com intenção de se tornar residente em 2 anos:** elegível ao tratamento equivalente a residente mediante declaração formal; paga a escala normal; reembolso após confirmação da residência.
- **Escritura depois, mantendo estatuto de não-residente:** 7,5% sobre a totalidade do preço.

Para €450.000 não-HPP, é a diferença entre €27.300 e €33.750. Na base, a oscilação é maior: uma aquisição de €250.000 por não-residente salta de ~€8.000 para €18.750. **A meio de 2026, o calendário da sua escritura face à publicação em DR é uma variável de planeamento.** Peça ao seu advogado para acompanhar.

1.3 Imposto do Selo sobre a Escritura

Taxa fixa de **0,8%** sobre o maior entre o preço e o VPT, pago juntamente com o IMT antes da escritura.

Preço	Imposto do Selo (0,8%)
€200.000	€1.600
€350.000	€2.800
€500.000	€4.000
€750.000	€6.000
€1.000.000	€8.000
€1.500.000	€12.000

Para compradores ao abrigo do IMT Jovem até ao tecto de €330.539, este 0,8% é igualmente **dispensado**.

1.4 IVA na Construção Nova

A compra direta a um promotor sujeito passivo de IVA está sujeita a **23% de IVA** no continente (22% na Madeira, 16% nos Açores). Os preços anunciados de imóveis novos **incluem sempre** IVA — confirme por escrito. A operação está **também** sujeita a IMT e Imposto do Selo (o IVA não os substitui).

Novidade em 2026: A Lei 9-A/2026 introduziu uma **taxa reduzida de IVA de 6%** para construção e reabilitação de habitação destinada a venda até €660.982, ou a arrendamento até €2.300/mês. Aplica-se aos custos de input do promotor em projetos elegíveis, não diretamente ao preço final ao consumidor. Na prática, deverá pressionar em baixa os preços do segmento médio de construção nova em 2026–2027; se os promotores repassam totalmente é uma questão de mercado a acompanhar.

Se um promotor indicar "+ IVA" ou "IVA não incluído", multiplique por 1,23 antes de qualquer outro cálculo.

Parte 2: Honorários Profissionais

2.1 Notário / Custos da Escritura

A escritura (*escritura pública* ou, mais frequentemente hoje, o procedimento simplificado *Casa Pronta*) é assinada perante um notário ou no balcão Casa Pronta.

Serviço	Custo típico
Casa Pronta (balcão único)	€375–€700
Escritura notarial tradicional	€600–€1.500
Procuração — para compra à distância	€60–€150

A Casa Pronta é a via padrão para negócios habitacionais sem complicações e agrega a escritura, as guias de IMT/Imposto do Selo e o registo num único emolumento.

2.2 Conservatória do Registo Predial

A Casa Pronta inclui o registo. Se optar por notário tradicional, o registo da propriedade (e do eventual crédito) custa **€225–€500** em separado.

2.3 Advogado

Não existe obrigação legal de contratar advogado em Portugal. Para um comprador estrangeiro, assinar sem advogado é uma má aposta. Um advogado português especializado em imobiliário irá:

- Conduzir a due diligence (caderneta predial, certidão permanente, certificado energético, licença de utilização, ónus, dívidas ao condomínio, estado da licença AL quando relevante)
- Redigir ou rever o CPCV (contrato-promessa de compra e venda)
- Representá-lo, ao abrigo de procuração, na escritura
- Tratar do NIF, abertura de conta bancária e declarações pós-escritura

Preço do imóvel	Honorários (1–1,5%)	+ IVA 23%	Total
€250.000	€2.500–€3.750	€575–€863	€3.075–€4.613
€450.000	€4.500–€6.750	€1.035–€1.553	€5.535–€8.303
€750.000	€7.500–€11.250	€1.725–€2.588	€9.225–€13.838
€1.200.000	€12.000–€18.000	€2.760–€4.140	€14.760–€22.140

Acima de ~€1,5M os advogados geralmente apresentam honorários fixos em vez de percentagem estrita. **Negoceie**. Um honorário de 1,5% num negócio de €1,2M são €18.000 + IVA pelo que é, mecanicamente, o mesmo trabalho que 1,5% num negócio de €300k.

2.4 Perito Avaliador / Inspeção Independente (Opcional)

Para imóveis antigos, qualquer coisa com irregularidades urbanísticas ou sempre que quiser uma segunda opinião de valor:

Serviço	Honorário típico
Avaliação independente (perito avaliador)	€300–€600
Inspeção técnica por arquiteto/engenheiro	€500–€1.500
Levantamento topográfico (terrenos rústicos)	€400–€900

Seguro barato contra um problema de €30.000. Encomendamos uma em quase todos os negócios acima de €400k.

Parte 3: Custos Associados ao Crédito Habitação

Financiar com um banco português acrescenta aproximadamente **1,5–3% do valor do empréstimo** em encargos.

Imposto do Selo sobre o empréstimo (único): 0,5% para prazos ≤5 anos; **0,6% para prazos >5 anos.**
Num crédito de €560.000 a 25 anos: €3.360.

Imposto do Selo sobre juros mensais: 4% sobre a parcela de juros de cada prestação, somado automaticamente. Em €1.000 de juros mensais, €40. Aparece na *FINE* (Ficha de Informação Normalizada Europeia) em "outros encargos".

Comissão de abertura (banco): **0,5–1,5%** do valor do empréstimo como *comissão de dossier / abertura* única. Em €560k, isso são €2.800–€8.400. Muito negociável se trazer domiciliação de salário, conta de investimento ou outra receita. Veja [Erros a Evitar no Financiamento Bancário](#) para correr um concurso real entre três bancos.

Avaliação bancária do imóvel: €230–€350 (apartamento), €350–€500 (moradia). Obrigatória.

Registo da hipoteca: €250–€350 na Conservatória, para além do registo da propriedade. Uma Casa Pronta com hipoteca soma normalmente €700–€800 entre os dois.

Seguros obrigatórios:

Seguro	Mensalidade típica
Multirriscos habitação (€250k reconstrução)	€15–€35
Vida (titular único, 40 anos, empréstimo €400k)	€20–€60
Pacote combinado	€30–€80

Os bancos oferecem o pacote em troca de reduções de spread de 0,05–0,20 pp. **Quase sempre é mais barato pesquisar as apólices independentemente e atribuí-las (*atribuir*) ao banco** — tipicamente 30–50% mais barato ao longo da vida do empréstimo.

Parte 4: Custos Recorrentes de Propriedade (Remissão)

Este guia é sobre aquisição. Para orçamentos anuais completos cobrindo **IMI, AIMI, condomínio, serviços, seguros, manutenção, exemplos práticos de IMI/AIMI/condomínio por sub-região**, a referência 2nd Haus é:

→ [O Verdadeiro Custo de Ter um Imóvel no Algarve](#)

Os dois factos que precisa de saber antes de assinar são, contudo, o AIMI e os princípios do IMI — porque ambos dependem do VPT, fixado na aquisição.

4.1 IMI em Um Parágrafo

O IMI é o imposto municipal anual, calculado sobre o **VPT** (não sobre o preço). Prédio urbano: **0,3–0,45%** (cada município fixa a sua taxa). Rústico: **0,8%** taxa nacional. Detenção por entidade em jurisdição lista negra: **7,5%**. Os municípios do Algarve estão no fundo da escala urbana — Loulé, Albufeira, Lagos, Tavira, VRSA a 0,3%; Faro e Portimão a 0,32%.

4.2 Escalões e Taxas do AIMI 2026 (Referência)

O AIMI é o imposto adicional sobre o património imobiliário habitacional, acrescido ao IMI. **Inalterado no OE 2026.**

Particulares / heranças indivisas:

Tranche do VPT acumulado (€)	AIMI marginal
Até 600.000	0% (dedução)
600.001 – 1.000.000	0,7%
1.000.001 – 2.000.000	1,0%
Acima de 2.000.000	1,5%

Casados / unidos de facto (declaração conjunta):

Tranche do VPT acumulado (€)	AIMI marginal
Até 1.200.000	0% (dedução)
1.200.001 – 2.000.000	0,7%
2.000.001 – 4.000.000	1,0%
Acima de 4.000.000	1,5%

Sociedades: 0,4% taxa única sobre o VPT total (sem dedução de €600k); 1,0% acima de €1M; **7,5% taxa única** se a entidade estiver em jurisdição lista negra. Acresce um agravamento de 1,5% sobre imóveis detidos por sociedades e usados pessoalmente pelos sócios.

Exemplo prático para particular: VPT €900.000. Primeiros €600k isentos; restantes €300k a 0,7% = **€2.100 de AIMI por ano** acrescidos ao IML.

Para perceber porque é que a detenção empresarial quase nunca compensa num único imóvel, veja [Comprar em Nome Próprio vs Através de uma Sociedade](#).

Parte 5: Custos de Venda

5.1 Mais-Valias

Ganho tributável = **preço de venda** – (preço de aquisição × coeficiente de correção da inflação, se detido ≥24 meses) – benfeitorias elegíveis (últimos 12 anos, fatura + NIF) – custos de aquisição (IMT, Imposto do Selo, notário, advogado) – custos de venda (comissão de mediação, certificado energético).

Residentes: 50% do ganho líquido entra no IRS à escala progressiva (marginal máxima 48%, mais taxa adicional de solidariedade de 2,5% acima de €80k e 5% acima de €250k). Reinvestimento em HPP: reinvestir o produto líquido noutra HPP na UE/EEE entre **24 meses antes e 36 meses depois** da venda; a parcela reinvestida fica isenta. A Lei 9-A/2026 alargou o reinvestimento à aquisição de imóvel destinado a arrendamento em **renda moderada** (≤€2.300/mês).

Não-residentes: desde a reforma do OE 2023 (na sequência do caso *Hollmann* e jurisprudência subsequente do TJUE), **todos os não-residentes — UE e países terceiros** — são tributados nas mesmas bases que os residentes: 50% do ganho líquido às taxas progressivas de IRS. Os rendimentos mundiais são declarados apenas para efeito de determinação da taxa (não para a base tributável portuguesa). A anterior taxa única de 28% sobre 100% mantém-se tecnicamente disponível mas raramente é vantajosa. Taxas efetivas situam-se geralmente entre **6% e 24%** do ganho real.

Guias que ainda dizem "não-residentes pagam taxa fixa de 28%" ou "só não-residentes da UE podem optar pelo regime de residente" estão a citar legislação anterior a 2023.

Benfeitorias elegíveis: obras no imóvel nos últimos 12 anos, com faturas emitidas em nome do proprietário com NIF — ampliações, obras estruturais, melhorias de eficiência energética, substituição completa de cozinha/casa-de-banho. Manutenção de rotina (pintura, reparações de canalização, substituição de azulejos) não conta. Guarde todas as faturas desde o primeiro dia.

5.2 Outros Custos de Venda

- **Comissão de mediação** (paga pelo vendedor): padrão 5% + IVA 23% = efetiva 6,15%; 3–4% + IVA para mandatos exclusivos/alto valor; 6–7% em alguns micromercados rurais.
- **Certificado energético:** obrigatório antes da publicação. €120–€350.
- **Cancelamento de hipoteca:** comissão bancária de reembolso antecipado 0,5% (variável) / 2% (fixa); registo do cancelamento €50–€100.

Parte 6: Sucessões e Doações

Portugal não cobra "imposto de sucessão" no sentido convencional. Aplica **Imposto do Selo** sobre transmissões gratuitas de bens portugueses:

Beneficiário	Taxa de Imposto do Selo
Cônjuge, descendentes, ascendentes	0% (isento)
Restantes (irmãos, sobrinhos, amigos, companheiros fora da união de facto reconhecida)	10% + adicional de 0,8% sobre imóveis

Os 10% aplicam-se ao **VPT**, não ao valor de mercado. Sem limite mínimo para herdeiros não diretos.

Consequência prática: a transmissão a familiares diretos é essencialmente gratuita — Portugal é uma das jurisdições da UE mais atrativas para planeamento sucessório residencial. Transmissões laterais custam 10,8% — nada negligenciável sobre um VPT de €500k.

Parte 7: Custo Total — Quatro Exemplos Práticos

Exemplo 1: Apartamento de €250.000 em Faro (revenda, HPP, sem crédito)

Item	Montante
Preço de compra	€250.000
IMT (HPP, escalão 7%: $250.000 \times 7\% = 10.457,96$)	€7.042,04
Imposto do Selo 0,8%	€2.000
Casa Pronta escritura + registo	€700
Advogado 1,2% + IVA	€3.690
Avaliação independente	€350
Total all-in	€263.782
Acima do preço	+€13.782 (5,5%)

Exemplo 2: Casa de €450.000 em Lagos (revenda, HPP, sem crédito)

Item	Montante
Preço de compra	€450.000
IMT (HPP, escalão 8%: $450.000 \times 8\% = 13.763,35$)	€22.236,65
Imposto do Selo 0,8%	€3.600
Casa Pronta escritura + registo	€700
Advogado 1,2% + IVA	€6.642
Inspeção + avaliação	€1.200
Total all-in	€484.378
Acima do preço	+€34.378 (7,6%)

Mesmo comprador, 34 anos, elegível ao IMT Jovem: $IMT = (450.000 \times 8\% - 26.443,12) = \text{€}9.556,88$ (em vez de €22.236,65). Imposto do Selo dispensado nos primeiros €330.539 = **€2.955** poupados. Total all-in cai para **~€467.000**, ou +€17.000 (3,8%). **O limite dos 35 anos é a maior variável fiscal do sistema em negócios abaixo de €660k.**

Exemplo 3: Moradia de €750.000 em Carvoeiro (revenda, habitação secundária, sem crédito)

Habitação secundária — não se aplica a tabela HPP.

Item	Montante
Preço de compra	€750.000
IMT (secundária, 6% única: $750.000 \times 6\%$)	€45.000
Imposto do Selo 0,8%	€6.000
Casa Pronta escritura + registo	€750
Advogado 1,2% + IVA	€11.070
Inspeção	€1.500
Total all-in	€814.320
Acima do preço	+€64.320 (8,6%)

Exemplo 4: Moradia de €1.200.000 em Vilamoura (secundária, crédito €800.000, 25 anos)

Item	Montante
Preço de compra	€1.200.000
IMT (secundária, 6% única: 1.200.000 × 6%)	€72.000
Imposto do Selo 0,8% sobre o preço	€9.600
Casa Pronta com hipoteca	€800
Advogado 1,0% + IVA	€14.760
Inspeção + avaliação	€1.500
Subtotal custos do imóvel	€98.660
Imposto do Selo do crédito 0,6% × 800.000	€4.800
Comissão de abertura 1%	€8.000
Avaliação bancária	€450
Registo da hipoteca	€350
Subtotal custos do crédito	€13.600
Total all-in	€1.312.260
Acima do preço	+€112.260 (9,4%)

Custos anuais para o mesmo comprador — IMI ~€2.400, AIMI ~€2.100 (sobre VPT ~€900k detido a título individual), seguro casa + vida ~€1.000, condomínio de Vilamoura €2.400–€6.000 — estão em [O Verdadeiro Custo de Ter um Imóvel](#).

Parte 8: Isenções e Reduções de IMT

Primeiro escalão HPP — €106.346. Prédio urbano destinado *exclusivamente* a habitação própria e permanente está totalmente isento de IMT até €106.346 em 2026 (era €104.261 em 2025).

Automático na Casa Pronta se declarar HPP na escritura.

IMT Jovem — compradores ≤35. Isenção total de IMT e Imposto do Selo na escritura até €330.539; isenção parcial acima e até €660.982 (apenas o excedente é tributado à marginal de 8%); sem isenção acima de €660.982. Regras de elegibilidade completas em cima.

Reabilitação Urbana (ARU). Imóvel em *Área de Reabilitação Urbana* sujeito a obras elegíveis: isenção de IMT na primeira transmissão após reabilitação; isenção de IMI por 3 anos (prorrogável por mais

dois); IVA reduzido a 6% sobre as obras de reabilitação. Concedido pelo município após certificação das obras.

Outras. Entidades de utilidade pública, instituições de solidariedade, certos fundos de investimento imobiliário sob regimes específicos. Stock de promotor: IMT diferido durante o período de detenção (geralmente 3 anos); desencadeado em venda futura.

Parte 9: Casos Especiais e Armadilhas

Detenção por sociedade. Sem isenção HPP, sem IMT Jovem, AIMI à taxa única de 0,4% sobre o VPT total (sem dedução de €600k). Sociedades em jurisdições lista negra: **IMT 10%, IMI 7,5%, AIMI 7,5%** — quase sempre prejuízo líquido. Análise completa em [Comprar em Nome Próprio vs Através de uma Sociedade](#).

Jurisdições lista negra. Portaria 150/2004 alterada pela Portaria 292/2025/1 (Hong Kong, Liechtenstein, Uruguai removidos com efeito a 1 de janeiro de 2026). Aquisições por entidades listadas: IMT a 10% taxa única, IMI 7,5% anual, AIMI 7,5% anual sobre o VPT total, sem reinvestimento, sem isenção sucessória. Se lhe propuseram um veículo das BVI ou Caymans, calcule o custo a dez anos — quase sempre fica seis dígitos pior do que a detenção em nome próprio.

Herança seguida de venda. O valor de aquisição para efeitos de mais-valias é o **VPT à data da sucessão** (declarado em Modelo 1). Se o VPT era baixo e o imóvel valorizou, o ganho — e o imposto — pode ser substancial. Alguns herdeiros pedem reavaliação formal antes de vender.

Terreno + construção. IMT sobre o lote à aquisição (terreno urbano 6,5%, rústico 5%). A construção em si: IVA a 23% sobre a obra (ou 6% se elegível ao abrigo da Lei 9-A/2026), além de licenças de construção e TRIU (varia por município).

Parte 10: Otimização Fiscal e Armadilhas

Designe HPP corretamente. Se vai usar genuinamente o imóvel como residência principal, registre-o como HPP nas Finanças imediatamente. Isso desbloqueia o IMT mais baixo (ou isenção total abaixo de €106.346, ou IMT Jovem abaixo de €330.539), a dedução familiar do IMI e o reinvestimento de HPP numa venda futura. Fingir HPP — declarar um imóvel onde não vive — está entre as coisas mais fáceis de detetar e reverter pela AT.

Negoceie abaixo de um limite de IMT. O escalão de 8% da habitação secundária termina em **€633.931** (6% única acima sobre o preço total); o equivalente HPP é **€660.982**. O grande é **€1.150.853**, onde a taxa salta de 6% única para 7,5% única — acrescentando ~€17.000+ num euro marginal. Raramente cruzado por acaso; quando acontece, é geralmente uma má alocação de bens móveis.

Aloque bens móveis em separado. Mobiliário, arte, eletrodomésticos, embarcações não são bens imóveis e não estão sujeitos a IMT ou Imposto do Selo. Um inventário de mobiliário devidamente

discriminado e separadamente avaliado reduz a base tributável — mas os itens têm de ser genuinamente móveis, justamente avaliados e documentados. Margem honesta: 2–5% do preço para um imóvel totalmente mobilado. Alocações de dois dígitos atraem atenção.

Reinvista nos 36 meses. A trocar de HPP? Sincronize a nova compra dentro da janela de 24 antes / 36 depois. O reinvestimento parcial isenta a parcela proporcional do ganho.

Mantenha para indexação à inflação. Após 24 meses de detenção, o custo de aquisição é indexado. Um imóvel comprado em 2010 e vendido em 2026 ganha cerca de 25–30% sobre a base.

Acerte o calendário do IMT Jovem. Reclamado no pagamento do IMT, antes da escritura — sem correção retroativa. Se fizer 36 anos entre o CPCV e a escritura, perde-o. Já reagendámos escrituras em duas semanas para manter compradores dentro do limite de idade.

Sincronize a escritura com a publicação do DL de 2026. Não-residente num imóvel abaixo de €660k: assinar **antes** do decreto-lei da Lei 9-A/2026 mantém-no na escala progressiva. Assinar **depois** sem se tornar residente fixa a taxa de 7,5%. A diferença pode chegar a dezenas de milhares.

Parte II: Erros Comuns

1. **Orçamentar apenas para IMT.** Imposto do Selo, advogado, registos e avaliações juntos podem igualar o IMT num negócio de gama média.
2. **Esquecer o Imposto do Selo do empréstimo.** A taxa de juro divulgada não é toda a história — some 0,6% único e 4% sobre os juros mensais.
3. **Confundir VPT com preço.** O IMT e o Imposto do Selo incidem sobre o *maior* dos dois. Um "negócio de ouro" com VPT alto desatualizado pode arder.
4. **Falhar o corte do IMT Jovem.** Idade, estatuto de dependente e ausência de propriedade anterior são verificados à data da escritura. Se fizer 36 anos entre CPCV e escritura, ajuste o calendário.
5. **Subestimar o AIMI.** Compradores estrangeiros com dois ou três imóveis portugueses muitas vezes não dão pelo VPT acumulado a ultrapassar os €600k até chegar a guia de setembro.
6. **Não registar como HPP.** Sem a designação HPP não pode reclamar reinvestimento, dedução familiar de IMI ou o escalão de IMT mais baixo.
7. **Cotar honorários sem IVA.** Honorários de advogado, mediador e notário são normalmente cotados antes de IVA a 23%. Confirme sempre.
8. **Agir com base nos 7,5% para não-residentes antes da publicação do DL.** Manchetes em fevereiro. Lei ainda não operacional em maio. Acompanhe o *Diário da República*, não a cobertura mediática.
9. **Comprar através de veículo offshore "para poupar imposto".** Custa mais, todos os anos, com pouquíssimas exceções. Veja o guia sociedade vs particular.
10. **Ignorar dívidas ao condomínio.** Saldos pendentes acompanham o imóvel. Exija uma *declaração de não dívida* antes da escritura.

Parte 12: FAQ

Preciso de NIF português antes de comprar? Sim. Não pode pagar IMT, assinar a escritura nem registar a propriedade sem ele. Residentes fora da UE precisam de representante fiscal em Portugal para obter o NIF.

Quando exatamente pago o IMT e o Imposto do Selo? Nos dias *imediatamente antes* da escritura. As guias DUC vão para a Casa Pronta ou para o notário; sem elas a escritura não é assinada.

Posso pagar em numerário? Não. Transações imobiliárias acima de €3.000 não podem ser liquidadas em numerário. Apenas por transferência bancária ou cheque bancário.

Os honorários de mediação são negociáveis? Sim, especialmente acima de €500k. Muitos vendedores conseguem 4% + IVA dando exclusividade ao mediador por 6–9 meses.

Tenho 34 anos e estou a comprar a minha primeira casa por €400.000 em Lagos. Tenho IMT Jovem? Sim, parcialmente. Primeiros €330.539 totalmente isentos; os restantes €69.461 no escalão de 8%: $IMT = 400.000 \times 8\% - 26.443,12 = \text{€}5.556,88$ (vs €18.236,65 na tabela HPP normal — quase €12.700 poupados, mais ~€2.644 de Imposto do Selo dispensado).

O IVA do advogado é dedutível numa mais-valia futura? Sim — o honorário ilíquido (incluindo IVA) é dedutível.

A comissão de mediação é dedutível na minha mais-valia ao vender? Sim.

Qual o prazo para declarar uma mais-valia? Na declaração de IRS do ano da venda (entregue entre abril e junho do ano seguinte). Não-residentes entregam Modelo 3 com os anexos relevantes.

Posso designar um imóvel como HPP se reparto o tempo entre países? Em geral sim, se for residente fiscal em Portugal (183+ dias, ou residência habitual) e o imóvel for a sua residência principal. Casas de férias e *pieds-à-terre* de teletrabalho paralelos a uma residência principal estrangeira não qualificam.

As mais-valias de não-residentes ainda são tributadas a 28% taxa única? Não. Desde o OE 2023 todos os não-residentes (UE e países terceiros) são tributados sobre 50% do ganho às taxas progressivas de IRS. A opção dos 28% sobrevive tecnicamente mas quase nunca é vantajosa.

Conclusão

Pelos padrões europeus, Portugal situa-se a meio da tabela em custo de aquisição. O imposto principal — IMT — é mecânico: preço, estatuto de residência, intenção de HPP, idade. Some Imposto do Selo, escritura, advogado e pacote de crédito, e o envelope total fica previsível com cerca de 1% de margem em cinco minutos.

As armadilhas são quase sempre *não fiscais*: um VPT inflacionado que não verificou, uma dívida ao condomínio antiga que segue com o imóvel, um veículo offshore que dispara permanentemente os 10% de IMT, um Imposto do Selo do crédito esquecido, um prazo do IMT Jovem perdido por três

semanas. Em 2026 a nova armadilha é o **fosso entre as manchetes e a lei** quanto aos 7,5% fixos para não-residentes — aprovado mas ainda não operacional, e fácil de assumir prematuramente.

A sequência certa é aborrecida e funciona: obtenha a *caderneta predial* e *certidão permanente* antes de assinar o CPCV; calcule o IMT sobre o maior entre preço e VPT; discrimine por escrito os encargos do crédito; acompanhe o *Diário da República* se o timing for relevante; e confirme estatuto de residência e idade **à data da escritura**. Com estes cinco passos e os exemplos práticos acima em cima da mesa, não há surpresas na assinatura. Esta é uma das poucas partes da compra de imóvel em Portugal em que a matemática é, mesmo, a resposta.

Leitura relacionada

- [O Verdadeiro Custo de Ter um Imóvel no Algarve](#) — o companheiro de custos correntes deste guia. IMI, AIMI, condomínio, serviços, manutenção e quatro orçamentos anuais práticos.
 - [Como Obter Crédito Habitação em Portugal Com Rendimentos do Estrangeiro](#) — LTV, spread, DSTI, teste de stress, o que os bancos realmente pedem a um mutuário não-residente.
 - [Primeira Casa em Portugal](#) — o manual para o comprador inicial, com o IMT Jovem no centro.
 - [Comprar em Nome Próprio vs Através de uma Sociedade](#) — porque é que a detenção empresarial quase sempre perde num único imóvel.
 - [Erros a Evitar com Financiamento Bancário e Crédito Habitação](#) — como correr um concurso de três bancos e que encargos são negociáveis.
-

Como pode a 2nd Haus ajudar

Fazemos **modelação do custo de aquisição** para cada cliente antes do CPCV: uma página com a pilha de custos do seu negócio específico — IMT na tabela certa, Imposto do Selo sobre preço e empréstimo, advogado e encargos bancários discriminados, IMT Jovem confirmado, elegibilidade HPP verificada, pacote de crédito comparado com dois ou três bancos. Sempre que o pacote fiscal da habitação 2026 esteja em jogo, modelamos cenários pré e pós-DL para poder programar a escritura com intenção.

Se está a negociar e quer os números corridos antes de assinar, **fale connosco** — uma única conversa já poupou aos compradores com que trabalhamos entre €3.000 e €40.000 face ao caminho-padrão.

Fontes

Fontes primárias

- [Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março](#) — *Diário da República* (Pacote Fiscal da Habitação 2026)

- Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro — *Diário da República* (regime do AL)
- Portal das Finanças — IMT Jovem
- Ofício Circulado AT n.º 40129/2026, de 6 de janeiro de 2026 — tabelas de IMT 2026
- Banco de Portugal — Limites LTV, DSTI e maturidade
- BPstat — Euribor por prazo (live)
- INE — Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local
- Código do IMT (CIMT); Código do IRS (CIRS); Código do Imposto do Selo (CIS)

Leitura complementar

- PwC — IMT novas tabelas práticas 2026
- PwC — Património no OE 2026
- Cuatrecasas — IVA reduzido e benefícios fiscais à habitação
- Doutor Finanças — IMT 2026
- OCC — IRS tributação de mais-valias imobiliárias auferidas por não residentes

Última atualização: 15 de maio de 2026. Verificado contra CANONICAL_FACTS.md 2026-05-15. Atualizamos este guia sempre que a AT publica novas tabelas de IMT, o OE introduz alterações materiais ao património ou — em 2026 — quando o decreto-lei de execução da Lei 9-A/2026 for publicado em Diário da República. Se algum número já não corresponde à sua última simulação nas Finanças, escreva-nos.

Quer um consultor do lado do comprador para o seu caso?

A 2nd Haus é uma consultoria imobiliária do lado do comprador especializada no Algarve. Dizemos-lhe para não comprar se essa for a resposta honesta.

[Falar com a 2nd Haus](#)

© 2nd Haus Real Estate · Licença AMI 15284 · Este guia é informação geral, não constitui aconselhamento jurídico ou fiscal. Confirme com os seus profissionais antes de assinar.